



Il Catasto

Definizione e caratteristiche

Introduzione

- Definizione e finalità del **Catasto**
- Evoluzione del **Sistema Catastale Italiano**
- **Nuovo Catasto Terreni e Catasto Fabbricati**
- Variazioni **soggettive e oggettive** da aggiornare nelle Banche Dati Catastali
- **Foglio di Mappa e Particella**
- Reddito **Agrario** e Reddito **Dominicale**

Catasto, cos'è?

Inventario di tutti i beni censiti nel territorio dello Stato

nomi dei possessori o titolari di diritti reali su detti beni ←



Catasto rustico o Catasto Terreni



Catasto Edilizio Urbano o dei Fabbricati

Catasto, finalità

Descrive l'elenco di **beni immobili** con l'indicazione della loro **Titolarità** e **Base Fiscale**

finalità giuridiche

accerta le proprietà immobiliari e ne tiene in evidenza le mutazioni

finalità civili

individua il bene ai fini ipotecari

finalità pubbliche

è lo strumento per l'espropriazione per pubblica utilità

finalità fiscali

accerta il reddito imponibile di ogni proprietà



Le Banche Dati del Catasto

Vi si registrano le **variazioni** e le **caratteristiche tecnico-economiche degli immobili** e gli identificativi dei possessori

Il **Catasto** conserva per ogni immobile le informazioni relative a:

- individuazione univoca del bene
- sua estensione e consistenza
- destinazione d'uso del bene
- grado di produttività e relativi redditi
- possessori e titolari di diritti reali



Il Catasto è un **Organo Cartografico Ufficiale dello Stato** e dispone di una importante **Banca Dati Cartografica** costantemente aggiornata e consultabile per scopi civilistici

➔ tiene nota di **tutte le mutazioni** che si verificano con l'aggiornamento delle proprie Banche Dati tramite apposite **dichiarazioni dei titolari di diritti**

L'unificazione del catasto italiano

Il **Catasto Unico Italiano** nacque nel **1886** in seguito all'emanazione della **Legge della perequazione fondiaria**

**Nuovo Catasto
Geometrico
Particellare**

**Nuovo Catasto Terreni
(N.C.T.)**

■ ■ ■ per l'accertamento della **proprietà immobiliare** e la tenuta in evidenza delle sue **mutazioni**

**Catasto Edilizio Urbano
(C.E.U.)**

L'unificazione del catasto italiano

Il **Catasto Unico Italiano** nacque nel **1886** in seguito all'emanazione della **Legge della perequazione fondiaria**

Nuovo Catasto Geometrico Particellare

- registrazione terreni separata da quella di fabbricati

- basato su **misurazione topografica e planimetrica** dei terreni e **particellare**
→ suddiviso in particelle

Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.)

- basato su **stima** → a ogni particella è attribuita qualità e classe (**classamento**) e calcolate le **rendite** da applicare (**tariffe d'estimo**) e **misura**
→ per ogni particella è determinata la superficie

Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.)

- **non è probatorio** (non costituisce "prova" in tribunale)


L'unificazione del catasto italiano

Il **Catasto Unico Italiano** nacque nel **1886** in seguito all'emanazione della **Legge della perequazione fondiaria**

**Nuovo Catasto
Geometrico
Particellare**

**Nuovo Catasto Terreni
(N.C.T.)**

**Catasto Edilizio Urbano
(C.E.U.)**


Fissato un reddito imponibile per ettaro (**tariffa**), in base a qualità di coltura e classi di produttività tipo, da applicare a singole tariffe determinate su **aziende/particelle** di tipo **astratte** in base alla produzione totale lorda

L'evoluzione del Catasto in Italia

Nel **1956**, dopo 70 anni dalla istituzione, il **Nuovo Catasto Terreni** entra in **conservazione**



ISTITUZIONE

particelle venivano solo **registrate** e dato loro un **valore**

CONSERVAZIONE

vengono aggiornate **tutte le variazioni soggettive e oggettive**



L'evoluzione del Catasto in Italia

ISTITUZIONE

particelle venivano solo registrate e dato loro un **valore**

CONSERVAZIONE

vengono aggiornate **tutte le variazioni soggettive e oggettive**

Variazioni soggettive ←

Riguardano i **soggetti intestatari** del bene ■■

Aggiornamenti necessari quando avvengono **mutazioni nelle intestazioni** o in presenza di **atti di compravendita** e simili → il Notaio aggiornerà le intestazioni tramite nota di **trascrizione da modello unico**; o in caso di **decesso di un intestatario** → necessario aggiornamento tramite **domanda di Voltura**

L'evoluzione del Catasto in Italia

ISTITUZIONE

particelle venivano solo **registrate** e dato loro un **valore**

CONSERVAZIONE

vengono aggiornate **tutte le variazioni soggettive e oggettive**

Variazioni oggettive ←

Riguardano **mutazioni** nello **stato** e nei **redditi** dei beni catastali ■■

Possono riguardare variazioni di superfici dopo **frazionamento** o ■■
cambio di stato in seguito alla **costruzione di un fabbricato** →
aggiornare **Banca Dati censuaria e geometrica** (tramite **PREGEO**
che permette l'aggiornamento contemporaneo di Unità Immobiliare e
mappa catastale); con **PREGEO** è possibile presentare atti di
aggiornamento per **Tipo Mappale** o per **Tipo di Frazionamento**

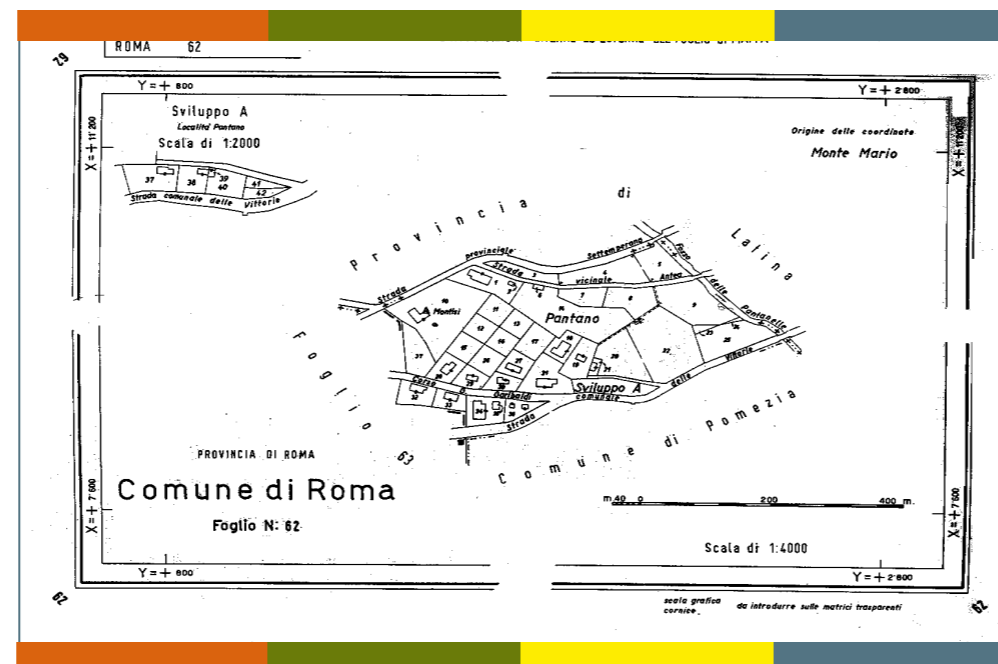
Possono riguardare anche **cambi di coltura** → aggiornare in catasto ■■
tramite **modelli cartacei** o con **“DO.C.TE”**

Il Foglio di Mappa

Scopo del Catasto è quello di accertare, mediante **mappe planimetriche**, la composizione dell'intero territorio dello Stato, suddiviso per Comune

Il Foglio di Mappa rappresenta l'insieme delle particelle costituenti la **porzione di territorio** interessata dal foglio stesso

- particelle e sagome degli edifici sono indicate da numeri distintivi
- strade e corsi d'acqua sono riportati con il proprio nome
- il foglio catastale ha un numero arabo distintivo nell'ambito del Comune



Il Foglio di Mappa

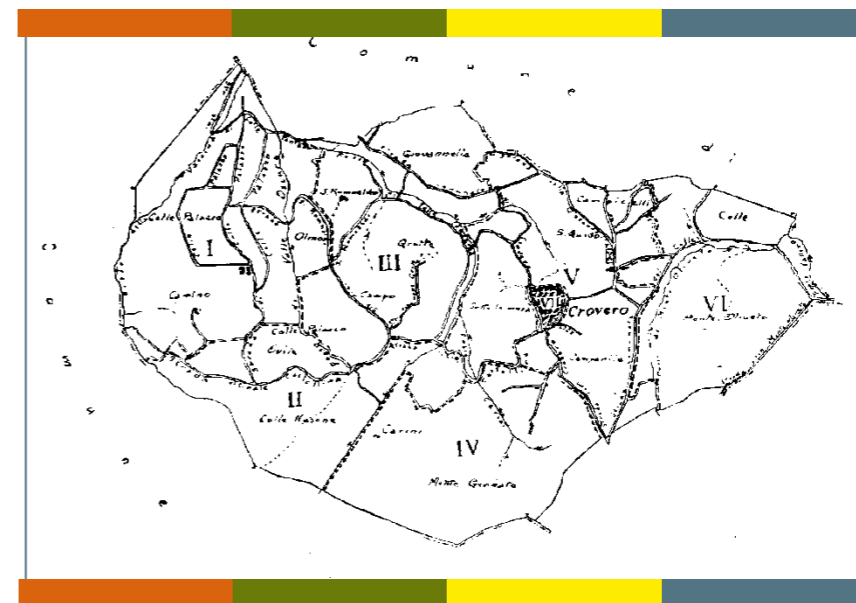
I Fogli si definiscono “a **perimetro chiuso**” perché ogni particella è compresa interamente in un unico foglio

Mappe catastali:

- originariamente prodotte in formato cartaceo 100x70
- vengono generalmente redatte alla scala 1:2.000
- raramente redatte alla scala 1:1.000 o 1:4.000



L'insieme dei fogli di mappa di un intero Comune è rappresentato nel cosiddetto **Quadro d'Unione** riprodotto in scala 1:25.000



La Particella

Ciascun Foglio catastale è suddiviso in Particelle

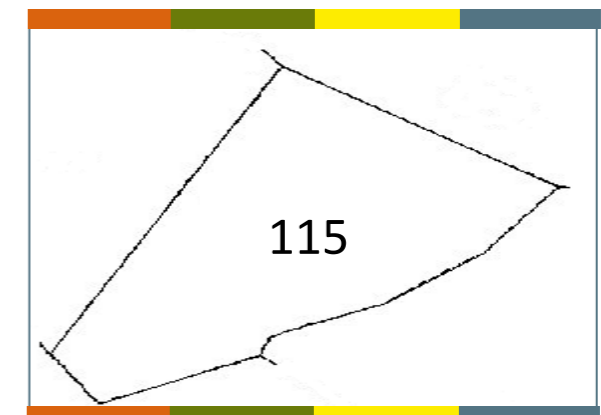
La Particella:

- è una porzione continua di terreno situata in un solo Comune
- appartenente ai medesimi possessori
- assoggettata alla specie di coltura praticata (**qualità**) con uniforme grado di produttività (**classe**)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
									Dominicale Euro	Agrario Euro
1	1	59			SEMINATIVO	1	22 00		Euro 122,87	Euro 63,01
Notifica							Partita			



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
									Dominicale Euro	Agrario Euro
1	1	59		AA	SEMINATIVO	1	22 00		Euro 122,87	Euro 63,01
				AB	SEMIN ARBOR	2	9 20		Euro 35,57	Euro 19,06
Notifica							Partita			



Reddito Dominicale e Reddito Agrario

I valori del Catasto Terreni sono costituiti da:



Reddito Dominicale



Reddito Agrario

- la tariffa è per unità di superficie (ettaro), per qualità di coltura (tipologia di coltura) e classe
- dominus → parte di reddito relativo alla proprietà dei beni
- è imputabile ai titolari di diritti reali su terreni suscettibili di utilizzazione agricola
- si calcola moltiplicando la superficie della particella per la tariffa di reddito dominicale

Reddito Dominicale e Reddito Agrario

I valori del Catasto Terreni sono costituiti da:



**Reddito
Dominicale**

**Reddito
Agrario**

- ■ è espressa per unità di superficie (ettaro), per qualità di coltura e classe
- ■ è imputabile a chi esercita attività agricola
- ■ si calcola moltiplicando la superficie della particella per la tariffa di reddito agrario

Reddito Dominicale e Reddito Agrario

I valori del Catasto Terreni sono costituiti da:

**Reddito
Dominicale**

➤ Reddito che il fondo produce anche se non viene coltivato



**Reddito
Agrario**

➤ Reddito reale che il fondo dà a chi lo coltiva



Riepilogo

- Definizione e finalità del **Catasto**
- Evoluzione del **Sistema Catastale Italiano**
- Variazioni **soggettive** e **oggettive** da aggiornare nelle Banche Dati Catastali
- **Foglio di Mappa e Particella**
- Reddito **Agrario** e Reddito **Dominicale**